

VD_FINDINFO HC / 2014 / 256 vom 31. März 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-03-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___256

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 256 du 31 mars 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 256 del 31 marzo 2014

Regeste

CAS CLAIR, EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR | 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Le litige porte en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix rejetant une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyer. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 et les références citées ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer mensuel s'élève, acompte de charges inclus, à 1'800 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte. Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel est de dix jours. Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

E. 2

a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives.

Il appartient à la partie concernée de démontrer que ces conditions sont réalisées, en indiquant spécialement de tels faits et preuves nouveaux et en motivant les raisons qui les rendent admissibles selon elle (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 c. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 c. 3.1, SJ 2013 I 311 ; JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées). Selon la jurisprudence, les pièces destinées à prouver des paiements dans le délai comminatoire sont recevables en appel, au titre non pas d'exception à l'irrecevabilité des nova rappelée ci-dessus mais de sanction découlant de la prohibition de l'abus de droit du fait que la bailleresse n'a pas révélé au juge de paix un tel paiement (CACI 13 mai 2011/83 ; CACI 1^{er} octobre 2013/513). c) En l'espèce, les pièces produites par l'appelante ne figurent pas au dossier de première instance et sont antérieures à l'audience du 27 janvier 2014. Au regard de la diligence requise en la matière (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces pièces sont irrecevables. Les intimés ont notamment produit des pièces antérieures à l'audience du 27 janvier 2014, dont la plupart figuraient déjà au dossier de première instance, les autres étant irrecevables dès lors que les intimés ne démontrent pas qu'ils n'ont pas pu les produire devant l'autorité inférieure, pas plus qu'ils ne motivent les raisons qui les rendraient admissibles selon eux. Il en va de même de la correspondance et des pièces relatives au compte de consignation de loyers postérieures à l'audience du 27 janvier 2014, dans la mesure où elles concernent des faits préexistants à la fixation de l'objet du litige devant la première instance et que les intimés ne démontrent pas les motifs qui les rendraient admissibles selon eux (cf. Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 8 ad. Art. 317 CPC). Seraient-elles recevables en application de la jurisprudence précitée (CACI 13 mai 2011/83 ; CACI 1^{er} octobre 2013/513), que ces pièces ne suffiraient pas à établir le paiement des loyers litigieux dans le délai comminatoire (cf. c. 3c ci-dessous).

E. 3

a) L'appelante fait grief au premier juge d'avoir considéré, à tort, que l'on ne se trouvait pas en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC. Elle fait valoir que bien les intimés aient affirmé, lors de l'audience du 27 janvier 2014, avoir versé tous les loyers sur un compte de consignation, y compris les loyers des mois d'août et septembre 2013 faisant l'objet de l'avis comminatoire du 9 septembre 2013, soit un montant de 3'600 fr., les locataires n'avaient produit qu'une seule pièce, aux termes de laquelle un montant de 1'700 fr. avait été consigné auprès de la banque [...]. Les intimés n'ayant pas fourni la preuve par titre qu'ils avaient consigné la somme de 3'600 fr. dans le délai comminatoire, leurs seules allégations ne suffisaient à remettre en cause la résiliation anticipée du contrat de bail en application de la procédure pour cas clairs. b/aa) Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). Cette seconde condition est réalisée si l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (CACI 18 août 2011/199, JT 2011 III 146 ; ATF 138 III 728 c. 3.3). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 c. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 c. 5.1.1). La jurisprudence et la doctrine admettent que l'expulsion du locataire peut être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées, l'expulsion étant même l'un des exemples d'application de la procédure des cas clairs les

plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 c. 3.1.1 et les références citées). La protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC – qui permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond – n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, bien que contesté, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, in FF 2006 p. 6959 ; Bohnet, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 10 ad art. 257 CPC ; Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zurich 2010, p. 374-375), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1 ; Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich 2010, n. 5 ad art. 257 CPC ; Gösku, DIKE Komm-ZPO, Zurich 2011, n. 8 ad art. 257 CPC ; Koslar, in Schweizerisches Zivilprozessrecht, Baker & McKenzie [éd.], 2010, n. 10 ss). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations sans consistance et dénuées de tout fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide (Colombini, JT 2012 III 37 n. 63 et les références citées ; TF 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 c. 1.2, in RSPC 2012 p. 122). bb) Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). Tel n'est toutefois pas le cas lorsque le bailleur est lui-même en demeure (art. 91 CO), par exemple parce qu'il n'a pas indiqué le numéro correct du compte sur lequel le paiement doit intervenir, ou lorsque le locataire a invoqué la compensation (art. 124 al. 1 CO) ou encore lorsqu'il a valablement consigné le loyer (art. 259g CO) (ATF 119 II 241 c. 6b ; TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2003, c. 3.2 ; TF 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 c. 2.1, in CdB 2004, p. 26 ; TF 4C.8/2006 du 29 mars 2006 c.3.1 et les références citées). C'est à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée – et objecte ainsi le fait qu'elle est éteinte – de prouver cette exécution (ATF 128 III 271, JT 2003 I 606 c. 2a/aa). Il appartient ainsi au débiteur de prouver l'extinction de son obligation, notamment par paiement (Schmid/Lardelli, Basler Kommentar ZGB I, 4 e éd., Bâle 2010, n. 58 ad art. 8 CC ; Deschenaux, Le Titre préliminaire du Code civil, in Traité de droit civil suisse, tome II, Fribourg 1969, n. 1 p. 240 et les références citées). bc) Le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 316), à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 c. 6b/bb ; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 c. 2b, publié in SJ 2000 I 78 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Lachat, op. cit., p. 315 ; Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, in CdB 1997 p. 6). Lachat précise que le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation (Lachat, op. cit., p. 315). Certes, la

compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants (Jeandin, Commentaire romand, 2^e éd., Bâle 2012, n. 1 ad art. 124 CO). Toutefois, la jurisprudence et la doctrine exigent que le débiteur exprime clairement son intention de compenser ; la déclaration doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1 ; TF 4A_549/2010 du 17 février 2011 ; CACI 4 février 2014/62 et références citées). c) En l'espèce, le premier juge a refusé d'admettre la résiliation anticipée en application de la procédure pour cas clairs au motif que l'appelante avait manqué de transparence en ne produisant pas spontanément l'avis bancaire du 11 septembre 2013 attestant la consignation de l'un des loyers litigieux pour un montant de 1'700 francs. Cette constatation est exacte, l'appelante n'ayant pas fait état devant le premier juge ni de cet avis de consignation, ni de l'avis donné par les locataires le 5 juillet 2013 en application de l'art. 259g al 1^{er} CO, ces documents ayant l'un et l'autre été produits par les intimés à l'audience du 27 janvier 2014. Elle ne suffit néanmoins pas à justifier d'un rejet de la requête. En effet, bien que les documents en question, produits par les intimés en première instance, établissent la consignation en septembre 2013 d'un loyer net à hauteur de 1'700 fr., les locataires n'ont pas démontré que le solde litigieux, soit le deuxième loyer réclamé ainsi que les charges dues pour les mois d'août et de septembre 2013 (soit 1'900 fr. au total), aurait été valablement consigné. Aucun autre élément résultant de la procédure de première instance ne permet en effet d'établir qu'un montant supplémentaire aurait été valablement consigné avant l'échéance du délai comminatoire. Par ailleurs, même si l'on admettait, en application de la jurisprudence rappelée ci-dessus (CACI 13 mai 2011/83 ; CACI 1^{er} octobre 2013/513), que certaines des pièces relatives au compte de consignation produites par les intimés en annexe à leur réponse à l'appel sont recevables, ces dernières n'établissent pas non plus le paiement du deuxième loyer et des charges dans le délai comminatoire ; au contraire, il résulte de l'attestation de la banque [...] que lors de la clôture du compte de consignation en date du 1^{er} mars 2014, celui-ci présentait un solde de 5'801 fr. pour la période d'août 2013 à février 2014, soit moins de la moitié des loyers dus. Les intimés eux-mêmes ont admis que tous les loyers n'avaient pas été consignés, en informant l'appelante par courrier du 14 février 2014 que le compte de consignation serait prochainement débloqué et que le solde des loyers d'août 2013 à février 2014 (soit 6'800 fr.) serait régularisé d'ici le 28 février 2014, ce montant ayant finalement été versé à l'appelante en date du 3 mars 2014. De plus, quand bien même les intimés seraient parvenus à démontrer la consignation des loyers qui leur étaient réclamés, rien n'indique qu'ils aient invoqué la compensation avant l'échéance du délai comminatoire. A cet égard, il sied de rappeler que selon la jurisprudence, la consignation du loyer ne dispense pas le locataire de l'obligation de faire valoir la compensation de ses prétentions envers le bailleur pour mettre fin à sa demeure (TF 4A_739/2011 du 3 avril 2012, c. 3.2). En d'autres termes, à défaut d'invoquer la compensation, la consignation des loyers n'exclut ni la résiliation en application de l'art. 257d CO, ni le cas clair. Par ailleurs, la créance de 1'817 fr. 40, alléguée par les intimés à titre de charges versées en trop – et que ces derniers paraissent considérer comme un second paiement partiel à imputer sur les loyers réclamés –, ne saurait être prise en considération comme telle. En effet, la question des charges payées à tort a fait l'objet d'une transaction devant la Commission de conciliation en date du 14 février 2013, aux termes de laquelle le trop perçu sur les acomptes de charges devait être restitué aux locataires selon le décompte à établir entre les parties. Aucun élément ne permettant de retenir que les parties se sont entendues sur le décompte en question, la créance de 1'817 fr.

40 n'est pas établie. Enfin et surtout, ladite créance n'a pas été invoquée en compensation dans le délai de l'art. 257d CO, de sorte que les intimés ne sauraient s'en prévaloir. Force est ainsi de constater que toutes les conditions posées par l'art. 257d CO étaient clairement réunies et que l'appelante était en droit de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait valablement par courriers recommandés adressés le 21 octobre 2013 aux deux locataires séparément, pour le 30 novembre 2013. C'est dès lors à tort que le premier juge a nié l'existence d'un cas clair. Cela ne conduit pas pour autant à annuler son ordonnance comme si celle-ci n'avait eu qu'une portée procédurale. Statuant sur une requête en cas clair, le premier juge a en effet examiné directement le fond du litige. Les intimés ayant été appelés à faire valoir leurs moyens en première et en deuxième instance et la cour de céans disposant d'un plein pouvoir d'examen, l'ordonnance attaquée doit être réformée en ce sens que la requête d'expulsion est admise.

E. 4

En conclusion, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens qu'ordre est donné aux intimés de quitter et rendre libres les locaux litigieux et, qu'à défaut, ils y seront contraints par la force selon les règles de l'art. 343 al. 1 let. d CPC, la cause étant renvoyée au premier juge afin que celui-ci fixe un délai aux locataires pour s'exécuter. Vu l'issue du litige (art. 106 al. 1 CPC), les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TDC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5] par renvoi de l'art. 62 al. 3 TDC), seront mis à la charge des intimés solidairement entre eux. Ces derniers verseront à l'appelante la somme de 800 fr. à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais de deuxième instance (art. 12 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.